事　務　連　絡
令和８年１１月１１日

関東地方整備局管内
　各都県宅地建物取引業協会
　（公社）全日本不動産協会　各都県本部　　御中

国土交通省関東地方整備局
建政部建設産業第二課長

不動産業におけるマネー・ローンダリング対策の会員業者への浸透について
（協力依頼）

平素より、宅地建物取引業行政の推進に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策（以下「マネロン等対策」という。）につきましては、令和１０年に予定されているＦＡＴＦ（金融活動作業部会：Financial Action Task Force）第５次対日相互審査において、宅地建物取引業者の取組状況が評価の対象となります。このため、国土交通省本省より、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会及び（公社）全日本不動産協会等の本部に対し、累次の事務連絡により取組の徹底をお願いしてきたところです。

仮に我が国の審査結果が不十分となり、いわゆるグレイリスト等に掲載された場合には、海外からの投資の落ち込み等を通じて不動産需要が減少し、全国の不動産取引が低調となることが懸念されます。このように、マネロン等対策は、会員業者の事業環境に関わる課題でもあります。

貴会におかれましては、こうした本部からの要請を受け、研修会の開催や会報等による情報提供など、既に様々な取組を進めていただいており、改めて深く感謝申し上げます。

一方で、国土交通省のフォローアップ調査（令和８年７月末時点）では、「リスク評価書」を作成済みの事業者は全国的に見てもごく一部にとどまっています。また、「疑わしい取引の届出」の件数も実態と比べて少ないと指摘されるなど、会員業者各社にまで取組が浸透するには、なお時間を要している状況がうかがわれます。

令和８年度中のリスク評価書の作成完了に向け、残された期間は限られています。つきましては、事業者に最も身近な貴会のお力添えをいただき、これまでの取

組に加えて、下記の事項について会員業者への一層の周知・働きかけをお願いいたします。

記

１．「リスク評価書」の作成に向けた会員業者への働きかけ

リスク評価書は、自社の営業エリア、顧客属性、取引形態等を踏まえて、自社が直面するマネロン等のリスクを特定・評価し、その低減措置を記載するもので、「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドライン」（令和８年４月２８日改訂）に基づく取組の基本となるものです。

政府の「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（令和８年７月２４日関係閣僚会議）においては、改めて、全ての宅地建物取引業者が令和８年度中にリスク評価書の作成を完了するよう要請することとされています。したがって、一定の割合の事業者が作成すればよいというものではなく、全ての事業者による作成が目標となります。また、業界団体による申合せである「不動産業界における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について」（令和８年６月２２日改訂）においても、令和８年度中の作成完了を徹底することとされています。

【お願い事項】

① 売買実績の多寡にかかわらず、全ての会員業者に対し、令和８年度中（令和９年３月末まで）にリスク評価書の作成を完了するよう、改めて具体的に作成を依頼すること。

② 売買実績がほとんどない会員業者や、賃貸の媒介を中心とする会員業者に対しても、売買実績が少ないことをもってマネロン等のリスクと無関係とはいえないこと、また、賃貸の媒介を通じて取引関係のある貸主（オーナー）から、所有物件の売却に当たり買主を探してほしいといった相談が持ち込まれることも考えられることから、今後の取引に備え、今のうちからリスク評価書を作成しておくよう、丁寧に説明し理解を得ること。

③ リスク評価書の作成に当たっては、国土交通省が作成・公表している「リスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）」を活用し、自社の状況に沿って記載すれば作成できることを、会員業者に案内すること。
（掲載先）https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

④ 四半期ごとに団体経由で実施しているリスク評価書の作成状況のフォローアップ調査への回答を、会員業者に促すこと。

⑤ 犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という。）により義務付けられている措置を徹底するための「統括管理者」を選任するよう、会員業

者に促すこと。

２．「疑わしい取引の届出」の確実な実施に向けた会員業者への働きかけ

犯収法第８条に基づく「疑わしい取引の届出」は、宅地建物取引業者に課された法律上の義務です。宅地建物取引業者からの届出件数は、令和６年の２５件から令和７年の１４４件へと増加しているものの、警察庁犯罪収益対策室（ＪＡＦＩＣ）によれば、不動産取引を目的とする疑わしい取引は、ここ数年で件数が１，０００件以上、金額が１，０００億円以上あると推測されており、実態との乖離が懸念されています。また、届出がなかったために、事件捜査の進展が遅れた実例も報告されています。

【お願い事項】

① 「「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」【チェックリスト】の改訂について」（令和８年１０月３０日付け国土交通省事務連絡）で示されているとおり、次の判断基準に基づき、届出を確実に行うよう周知すること。

・疑わしい取引に該当するかどうか明確でなく判断に迷う場合は届出を行うこと。

・チェックリストの項目に一つでも該当する場合は届出を行うこと。

② 「「「疑わしい取引の届出」における判断基準の明確化」の解釈について」（令和８年９月３日付け国土交通省事務連絡）で示されているとおり、次の２点を周知すること。

・届出を行った上で契約を締結しても、犯収法違反とはならないこと。

・自社の判断で契約の締結に至らなかった案件でも届出が必要であること。

③ 疑わしい取引の届出は、可能な限り、紙媒体ではなくｅ－Ｇｏｖによる電子申請で行うよう促すこと。

④ 不動産業反社会的勢力データベース等への照会の結果、「該当可能性あり」となった場合は、原則として疑わしい取引の届出を行うよう周知すること。

⑤ 疑わしい取引の届出を行おうとすること又は行ったことを、顧客等又はその関係者に漏らしてはならないこと（犯収法第８条第４項）に留意するよう周知すること。

３．周知の方法

【お願い事項】

① 会員業者向けに定期的に実施している研修会、説明会、会報、メール配信等の機会を活用し、上記１．及び２．の内容を重点的に取り上げていただきたいこ

と。その際は、別紙（会員業者への説明のポイント）を適宜ご活用ください。
② 不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会が作成・公開している教育動画及び「犯罪収益移転防止のためのハンドブック（３分冊）」の閲覧・活用を、会員業者に促すこと。
③ 研修会等の開催に当たり、行政担当者による説明を希望される場合は、ご相談いただきたい。なお、対応については、内容等を踏まえ調整させてください。

４．監督官庁によるモニタリングについて（参考）

国土交通省では、質問票によるオフサイトモニタリング（書面審査）を、５年間で全ての宅地建物取引業者（約１３万社）を対象として順次実施することとしています（令和８年度は（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の会員業者の一部等を対象に実施）。その結果、「リスク評価書が未作成」、「疑わしい取引の届出が適切に行われていない」など、マネロン等対策が不十分と認められる事業者に対しては、免許行政庁が犯収法に基づく立入検査（オンサイトモニタリング）を実施することとされています。

つきましては、質問票を受け取った際には期限内に確実に回答すること、また、日頃からリスク評価書の作成や疑わしい取引の届出に係る体制の整備を進めておくことについて、あわせて会員業者へ周知いただきますようお願いいたします。

５．貴会における周知の取組状況の把握について

今後の周知活動を効果的に進めるための参考として、年内（令和８年１２月中）を目途に、貴会における会員業者への周知の取組状況について、アンケート調査をお願いする場合があります。その際は、ご多忙のところ恐縮ですが、ご協力くださいますようお願いいたします。

以上

【問い合わせ先】
国土交通省関東地方整備局
建政部建設産業第二課
担　当：田上、吉田
電　話：048-601-3151（内線 6652、6657）

（別紙）

会員業者への説明のポイント（想定問答）

※研修会等において会員業者から寄せられることが想定される質問について、説明のポイントをまとめたものです。研修会等での説明にご活用ください。

Ｑ１　リスク評価書は、どのくらいの業者が作成すればよいのですか。

政府の総合的対応策において、全ての宅地建物取引業者が令和８年度中に作成を完了するよう要請することとされています。一定の割合の業者が作成すればよいというものではなく、全ての業者による作成が目標です。

Ｑ２　日本がＦＡＴＦの審査で低い評価を受けると、宅建業者にどのような影響がありますか。

いわゆるグレイリスト等に掲載された場合、金融取引の厳格化等に伴い海外からの投資が落ち込むことが想定されます。その結果、国内経済が停滞し、不動産需要も落ち込むことで、全国の不動産取引が低調になるといった影響が考えられます。マネロン等対策は、皆様の事業環境を守るための取組でもあります。

Ｑ３　売買はほとんど扱っておらず、賃貸の媒介が中心ですが、リスク評価書を作成する必要がありますか。

売買実績が少ない業者であっても、マネロン等のリスクと無関係とはいえません。また、犯収法の特定取引から賃貸は除かれていますが、賃貸の媒介を通じて取引関係のある貸主（オーナー）から、所有物件の売却に当たり買主を探してほしいといった相談が持ち込まれることも考えられます。今後の取引に備え、今のうちからリスク評価書を作成しておくことが大切です。国土交通省のひな形を活用すれば、自社の状況に沿って記載することで作成できます。

Ｑ４　「疑わしい取引の届出」をすると、その取引はできなくなるのですか。

届出を行った上で契約を締結しても、犯収法違反にはなりません。また、自社の判断で契約に至らなかった案件であっても、疑わしいと判断した場合には届出が必要です。参考事例に一つでも該当する場合や、判断に迷う場合は届出を行ってください。なお、届出を行おうとすること又は行ったことを顧客等に漏らすことは禁止されています。